

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Krisis ekonomi yang terjadi dalam beberapa tahun terakhir mempengaruhi kehidupan perekonomian, banyak perusahaan yang telah mengalami kesulitan dalam keuangan, bahkan terdapat perusahaan yang mengalami kebangkrutan karena sulitnya keuangan sehingga mengakibatkan perusahaan tidak bisa membayar utang piutangnya. Sarana hukum yang digunakan dalam penyelesaian utang piutang yaitu peraturan kepailitan.

Kepailitan merupakan sita umum atas semua kekayaan debitor pailit guna kepentingan para kreditornya. Pernyataan pailit kepada debitor pailit dapat diajukan oleh debitor itu sendiri atau oleh kreditor kepada Pengadilan Niaga. Pernyataan pailit mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pernyataan kepailitan¹ Ia tetap menjadi pemilik dari budelnya itu, tetapi ia tidak boleh lagi mengurus dan menguasainya², selanjutnya harta debitor pailit dalam penguasaan dan pengurusan oleh Kurator. Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan kewenangan kepada kurator untuk melakukan pengurusan dan

¹ Imran Nating, *Peranan dan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*, Ed Revisi, Rajawali, Jakarta, 2005, hal. 2.

² Siti Soemarti Hartono, *Pengantar Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran*, Ctk Kedua, Seksi Hukum Dagang Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.1993, hlm. 21

pemberesan terhadap harta debitor pailit setelah putusan pailit dijatuhkan meski terhadap putusan pailit diajukan kasasi maupun peninjauan kembali. Tahap dalam proses penjualan harta pailit dalam kepailitan sangatlah penting sebab menentukan terkait pelunasan utang terhadap para kreditor. Tujuan dari kepailitan adalah untuk membayar hak para kreditor, pembayaran hak yang diperoleh para kreditor harus sesuai dengan tingkat urutan tuntutan mereka.

Bahwa merujuk pada KUHPerdata terdapat tiga jenis tingkatan kreditor, diantaranya yaitu Kreditor Separatis yang merupakan kreditor pemegang jaminan kebendaan, Kreditor Preferen yaitu kreditor yang memiliki hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang, dan Kreditor Konkuren merupakan kreditor yang tidak termasuk dalam kreditor separatis dan preferen. kedudukan sebagai kreditor yang didahulukan diatur pula dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tingkatan kreditor dalam kepailitan berkaitan dengan masalah hak jaminan yang dimiliki oleh kreditor. Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang memberikan kesempatan kepada kreditor pemegang jaminan untuk dapat mengeksekusi harta debitor pailit yang menjadi agunannya seolah tidak terjadi kepailitan, namun hak eksekusi tersebut ditangguhkan selama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Dalam ketentuan Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kreditor pemegang jaminan diberikan kesempatan selama 2

(dua) bulan setelah dimulainya keadaan insolvensi untuk menjalankan hak eksekusi, apabila setelah lewat jangka tersebut kreditor pemegang jaminan tidak dapat melaksanakan haknya maka kurator dapat menuntut untuk diserahkannya benda yang menjadi agunan untuk dapat dijual oleh Kurator.

Dalam pengurusan dan pemberesan harta debitor pailit oleh kurator tidak selalu berjalan dengan lancar hal tersebut dapat terjadi sebab debitor maupun instansi lain tidak kooperatif sehingga dalam proses pengurusan dan pemberesan harta pailit banyak sekali timbul permasalahan dan membuat kurator harus bekerja lebih berat dalam menjalankan perannya. Ketidak kooperatifnya debitor untuk memberikan informasi dan menyerahkan surat-surat, data-data dan dokumen-dokumen penting lainnya kepada kurator terkesan menghalang-halangi kurator dalam melaksanakan tugasnya, selain itu tidak kooperatifnya instansi lain untuk menyerahkan surat berharga atau benda yang menjadi agunan dapat menghambat dan menghalangi kurator dalam melaksanakan tugas pemberesan. Dalam prakteknya banyak dijumpai terhadap harta pailit berupa tanah yang diikat hak tanggungan dokumen kepemilikan hak atas tanah dikuasai oleh kreditor separatis, sebab tanah yang diikat hak tanggungan menjadi jaminan pelunasan hutang debitor pailit sehingga sebelum adanya pelunasan hutang, kreditor separatis tidak menyerahkan sertipikat asli kepada kurator. Atas hal tersebut kurator dalam menjalankan tugas pemberesan yaitu penjualan harta pailit mengalami kesulitan.

Dalam Pasal 185 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berbunyi bahwa : *“Semua benda harus dijual di muka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam*

peraturan perundang-undangan.” Berdasarkan ketentuan tersebut semua harta debitor pailit dalam proses pemberesan oleh kurator haruslah dijual melalui lelang. Dalam penjualan harta pailit melalui lelang Kurator bertindak sebagai penjual.

Lelang (Penjualan dimuka umum) adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.³ Pelaksanaan lelang pada dasarnya adalah suatu perbuatan jual beli, tetapi jual beli yang dilakukan dengan sistem lelang berbeda dengan jual beli secara konvensional⁴. Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk Pelaksanaan lelang berbunyi : *“Lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun guna mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”*⁵.

Penjualan melalui lelang menimbulkan akibat hukum yaitu beralihnya hak obyek lelang kepada pemenang lelang, hal tersebut berlaku juga terhadap penjualan harta pailit berupa barang tidak bergerak yaitu tanah. Penjualan harta pailit berupa tanah melalui lelang akan mengakibatkan peralihan hak atas tanah kepada pemenang lelang. Dalam melakukan penjualan harta pailit berupa tanah melalui lelang penjual dapat mengajukan permohonan untuk dilakukan pelaksanaan lelang

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011

⁴ Natalia Maria dan Rachmad Budiono, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Yang Tidak Menerima Objek Lelang Dalam Masa Penyerahan*, Jurnal Cakrawala Hukum ISSN PRINT 2356-4962 Volume 12 No. 3, Desember 202, hal 304

⁵ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dokumen yang disampaikan dalam permohonan harus lengkap dan memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang supaya dapat dilaksanakan pelaksanaan lelang. Dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang berbunyi : *“Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undang tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikan tidak dikuasi oleh Penjual”*. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat pengecualian terhadap penyerahan sertifikat asli pada saat pelaksanaan lelang, pengecualian tersebut berlaku terhadap lelang eksekusi. Pengecualian untuk tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan berupa sertifikat asli dalam lelang eksekusi menimbulkan permasalahan terkait ketidakpastian bagi pemenang lelang untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam transaksi jual beli melalui lelang diperlukan adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk mendapatkan haknya, pemenang lelang yang telah beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum serta memperoleh haknya untuk melakukan balik nama terhadap obyek lelang berupa tanah yang dibeli melalui lelang. Pemenang lelang dapat mengalami kesulitan dalam mendaftarkan pemindahan haknya di Kantor Pertanahan setempat sebagai pemilik hak atas tanah apabila tidak adanya asli dokumen kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat asli sebab pemindahan hak atas tanah dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik

untuk melakukan penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Harta Pailit Yang Dilaksanakan Tanpa Penguasaan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Penjual”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang penulis kemukakan sebagai rumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Apakah lelang eksekusi harta pailit tanpa asli dokumen kepemilikan hak atas tanah yang tidak dikuasai oleh penjual dapat dilaksanakan ?
2. Apakah dapat dilakukan peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa menyerahkan sertipikat asli oleh penjual ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian yang akan dicapai sebagai berikut:

1. Untuk dapat mengetahui apakah lelang eksekusi harta pailit tanpa penguasaan asli dokumen kepemilikan hak atas tanah dapat dilaksanakan.
2. Untuk dapat mengetahui terkait peralihan hak atas tanah oleh pemenang lelang dalam lelang eksekusi harta pailit yang pelaksanaan lelangnya dilaksanakan tanpa menyerahkan tau penunjukan sertipikat asli.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan atau wawasan keilmuan terkait pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit, selain itu sebagai latihan dan pembelajaran dalam menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan proses penjualan harta pailit dimuka umum melalui lelang yang dilaksanakan tanpa penguasaan asli dokumen kepemilikan hak atas tanah dan guna mengetahui kepastian hukum bagi pemenang lelang untuk melakukan peralihan hak atas tanah dalam pelaksanaan lelang tersebut.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dan kontribusi pemikiran untuk masyarakat, kurator, pemenang lelang dan pihak-pihak lainnya dalam menyelesaikan permasalahan terkait lelang eksekusi harta pailit.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1 Kepastian Hukum

Bahwa aturan hukum yang tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi setiap orang untuk bertingkah laku dan menjadi batasan dalam melakukan tindakan. Adanya aturan seperti itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan peraturan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁶

⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Asas Kepastian hukum sangat diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip-prinsip supermasi hukum.

Menurut Gustav Radbruch hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas yaitu sebagai berikut :

1. Asas Kepastian Hukum (*Rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas Keadilan Hukum (*Gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
3. Asas Kemanfaatan Hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).⁷

Teori Kepastian Hukum menurut Lon L Fuller dalam bukunya yang berjudul “*The Morality of Law*”, adalah terjadi ketidakpastian hukum bila terjadi kesesuaian dengan salah satu dari delapan prinsip di bawah ini, yaitu :

- 1) “*A failure to achieve rules at all, so that every issue must be decided on an ad hoc basis.*” (Kegagalan membentuk aturan atau hukum, sehingga tiap isu diputuskan secara ad hoc / sementara);
- 2) “*A failure to publicize, or at least to make available to the affected party, the rules he is expected to observe.*” (Kegagalan untuk mempublikasikan atau memperkenalkan aturan hukum kepada masyarakat, atau setidaknya kepada pihak yang berkepentingan yang diharapkan mempelajari aturan tersebut);
- 3) “*The abuse of retroactive legislation, which not only cannot itself guide action, but undercuts the integrity of rules prospective in effect, since it puts them under the threat of retrospective change.*” (Tidak diperbolehkan membuat aturan yang berlaku surut);
- 4) “*A failure to make rules understandable.*” (Kegagalan menciptakan aturan yang bisa dimengerti);
- 5) “*The enactment of contradictory rules*”. (Tidak boleh membuat aturan yang kontradiksi satu sama lain);

⁷ Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 11 Desember 2022

- 6) *“Rules that requires conduct beyond the powers of affected party.”* (Tidak boleh membuat aturan yang mencantumkan persyaratan di luar kemampuan pihak yang terkait);
- 7) *“Introducing such frequent changes in the rules that the subject cannot orient his action by them.”* (Perubahan aturan secara cepat sehingga menimbulkan kebingungan pada subjek hukum);
- 8) *“A failure to congruence between rules as announced and their actual administrations.”* (Kegagalan menyelaraskan antara aturan dengan penerapan di lapangan)⁸

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

1.5.2 Lelang

Pasal 1 Peraturan Lelang Stb 1908 No. 189 jo LN 1940 No. 56, lelang merupakan penjualan barang dimuka umum atau penjualan barang terbuka untuk umum. Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur lelang menjelaskan pengertian lelang yaitu “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman

⁸ Nadia Valentina, *Kepastian Hukum perjanjian Kawin Yang sudah disahkan namun tidak dicantumkan dikutirpan akta perkawinan yang diterbitkan oleh dinas kependudukan dan pencatatan sipil kota malang*, Arena Hukum Volume 8, No. 1, April 2015, hal 1-146

Lelang.”⁹ Dengan demikian pengertian umum lelang yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dan bisa di sebut Penjualan Umum¹⁰ Peraturan mengenai Pelaksanaan Lelang saat ini yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang. Dalam melakukan penjualan dimuka umum melalui lelang penjual dapat mengajukan permohonan lelang tertulis sesuai jenis lelangnya. Klasifikasi lelang dibedakan berdasarkan sebab barang dijual dan hubungan penjual dengan barang yang akan dilelang. Jenis lelang terdiri dari lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela. Dalam setiap pelaksanaan lelang terdapat hak-hak yang dimiliki oleh penjual dan kewajiban-kewajiban yang harus di penuhi oleh penjual diantaranya yaitu Penjual memiliki hak untuk menentukan cara penawaran lelang, menetapkan nilai limit dan besar uang jaminan, Penjual memiliki hak mengajukan syarat tambahan apabila ada, Penjual berhak menerima uang hasil penjualan obyek lelang, Menerima atau meminta salinan risalah lelang, sedangkan kewajiban penjualan yaitu mengajukan permohonan/permintaan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kerjanya, penjual wajib untuk melengkapi dokumen persyaratan lelang, mengadakan pengumuman lelang, mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam hal lelang berupa barang tidak bergerak yaitu tanah atau tanah beserta bangunan, membayar bea permohonan lelang, menyerahkan barang dan dokumen-

⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁰ Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, hal.145

dokumen kepada pembeli lelang dan menaati tata tertib lelang. Adapun hak dan kewajiban pembeli diantaranya yaitu sebagai berikut :

a. Hak-hak Pembeli yaitu :

1. Menerima asli dokumen kepemilikan;
2. Memperoleh kutipan risalah lelang sesuai akta jual beli atau grosse risalah lelang sesuai kebutuhan.

b. Kewajiban Pembeli yaitu :

1. Menyetorkan atau menyerahkan jaminan penawaran lelang
2. Memperlihatkan nomor pokok wajib pajak (NPWP)
3. Melakukan pelunasan pembayaran;
4. Menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) jika barang yang di lelang berupa tanah

Dalam Pasal 35 *Vendu Reglement* disebutkan bahwa : “Dari tiap penjualan di muka umum oleh *Vendumeester*/ Pejabat Lelang, selama dalam penjualan, untuk tiap hari pelelangan atau penjualan dibuat berita acara tersendiri”. Bentuk berita acara lelang yang dimaksud dalam Pasal 35 tersebut dinamakan Risalah Lelang. Selain risalah lelang, pejabat lelang wajib membuat Minuta Risalah Lelang yang merupakan lampiran asli dari risalah lelang dan dijadikan sebagai dokumen ataupun arsip Negara. Apabila terdapat tambahan poin-poin penting sesudah penutupan risalah lelang maka pejabat yang berwenang menambahkan poin-poin tersebut dibagian bawah dengan menambahkan tanggal dan tanda tangan.

1.5.3 Akibat Hukum Kepailitan

Istilah failiet berasal dari Perancis yaitu *faillite* yang berarti pemogokan atau kemacetan pembayaran. Sedangkan dalam Bahasa Indonesia pailit artinya bangkrut. Pailit adalah suatu keadaan dimana seorang debitor tidak membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.¹¹ Kartono mengartikan kepailitan sebagai suatu sitaan umum dan eksekusi atas seluruh kekayaan debitor untuk kepentingan semua kreditornya.¹²

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembyaran Utang berbunyi : *“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dibawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.”* Debitor dinyatakan pailit oleh putusan Pengadilan Niaga atas permohonan pernyataan pailit yang diajukan dari pihak kreditor ataupun debitor itu sendiri. Pengadilan Niaga berwenang menolak atau mengabulkan permohonan pernyataan pailit yang telah diajukan. Dalam putusan pernyataan pailit harus diangkat Hakim Pengawas dan Kurator. Kurator dalam melaksanakan tugas-tugasnya berada di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Sejak adanya putusan pernyataan pailit terdapat beberapa akibat hukum yakni debitor pailit demi hukum kehilangan hak menguasai dan mengurus semua kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan. Zainal Asikin menyatakan akibat hukum dari putusan pailit yang utama adalah dengan telah dijatuhkannya putusan

¹¹ Zaeny Asyhadie, 2005, *Hukum Bisnid Proses dan Pelaksanaannya di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 225

¹² Kartono, 1974, *Kepailitan dan Pengunduran Pembayaran*, Pradnya Paramita, Jakarta

kepailitan, si debitor (si pailit) kehilangan hak untuk melakukan pengurusan dan penguasaan atas harta bendanya. Pengurusan dan penguasaan harta benda tersebut beralih ke tangan kurator/Balai Harta Peninggalan.¹³

Kurator bertugas mengurus dan memberesakan harta pailit dibawah pengawasa hakim pengawas, hasil penjualan harta pailit digunakan untuk membayar seluruh utang debitor pailit secara proposional. Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima. Dalam proses penjualan harta pailit diatur dalam ketentuan Pasal 185 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Dalam ketentuan tersebut mewajibkan benda benda yang merupakan harta pailit dijual dimuka umum (openbare verkopen). Dalam proses penjualan dimuka umum yang bertindak sebagai penjual yaitu kurator karena sejak adanya putusan pailit semua kewenangan pemberes dan pengurusan dilakukan oleh kurator.

1.5.4 Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk mejamin kepastian hukum, pendaftaran tanah menjadi kewajiban baik dari pemerintah maupun dari pemegang hak atas tanah, kewajiban tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok.

¹³ Zaeni Asyadie, *Hukum Bisnis Prinsip dalam Pelaksanaannya Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 353-354.

Berdasarkan pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. kewajiban pemegang hak atas tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, setiap peralihan, pembebanan, hapusnya pembebanan dengan hak-hak lain harus di daftarkan menurut ketentuan dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan peraturan pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian pendaftaran tanah menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, bersinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pembukuan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya¹⁴. Tujuan dari pendaftaran tanah dituangkan juga dalam Pasal 3 dan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah. Jaminan kepastian hukum hendak diwujudkan dalam pendaftaran

¹⁴ Urip Santosos, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2011, Hlm.287

tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.

Produk akhir pendaftaran tanah yaitu berupa sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Sertipikat hak atas tanah mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Data data yang termuat dalam sertipikat ialah data fisik dan data yuridis. Kegiatan pendaftaran tanah yang terdiri dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar. kegiatan pendaftaran untuk yang pertama kalinya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadic.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah guna menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Sehingga pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

1.6. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sebagai bukti orisinalitas penelitian, peneliti membandingkan skripsi peneliti dengan beberapa penelitian terdahulu yang telah terbit yaitu :

Tabel 1.1. Orisinalitas Penelitian

No	Judul Skripsi, Nama dan Institusi Penulis	Persamaan	Perbedaan
1.	Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertipikat Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT, Siti Nuryani dan Fakultas Syariah dan Hukum	Sama-sama membahas terkait dengan peralihan hak atas tanah tanpa sertipikat.	Penelitian terdahulu berfokus kepada kekuatan hukum tanah tanpa sertipikat menurut hukum positif, sedangkan peneliti sekarang kepastian hukum pemenang lelang dalam pelaksanaan lelang tanpa penguasaan bukti kepemilikan hak atas tanah.
2.	Tanggung jawab curator atas kesalahan atau kelalaiannya dalam pengurusan dan pemberesan harta pailit, Azaria Bena Almira, dan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia	<ul style="list-style-type: none"> - Dalam pembahasannya sama-sama menggunakan harta pailit sebagai obyek penelitian - Penelitian terdahulu dan sekarang sama - sama menggunakan jenis metode penelitian tipe yuridis normative. 	Penelitian terdahulu membahas terkait tanggungjawab kurator, sedangkan penelitian sekarang membahas proses pengurusan dan pemberesan harta pailit tanpa penguasaan bukti kepemilikan.
3.	Mafia kepailitan dalam penjualan harta pailit, Luthvi Febyrka Nola dan pusat penelitian badan keahlian DPR RI	<ul style="list-style-type: none"> - Sama-sama menggunakan harta pailit sebagai obyek penelitian. - Penelitian terdahulu dan sekarang sama-sama menggunakan jenis metode penelitian tipe yuridis normative. 	Penelitian terdahulu membahas terkiat peran mafia kepailitan dan dampak negatif serta upaya perlawanan dari penjualan harta pailit oleh mafia kepailitan, sedangkan penelitian sekarang membahas tentang pemberesan harta pailit tanpa penguasaan bukti kepemilikan dan

			kepastian hukum bagi pemenang lelang.
--	--	--	---------------------------------------

1.7. Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Hukum Normatif, Tipe Penelitian Hukum Normatif disebut sebagai penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan, sebab penelitian ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga sangat erat hubungannya dengan perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Tipe penelitian normatif dilakukan dengan cara mengkaji peraturan-peraturan hukum atau perundang-undangan yang berlaku, dan literatur yang berisi konsep teoritis yang selanjutnya dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

1.7.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan untuk peneliti mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara regulasi dan undang-undang.¹⁵

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2003, hal. 35

1.7.3 Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder, sumber data sekunder ialah sumber data yang dihasilkan dari kepustakaan, berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, dan perundang-undangan.¹⁶ Bahan-bahan hukum yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini yang diperoleh lewat penelitan kepustakaan yaitu terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah sumber hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan yang berguna mencari landasan hukum dari penelitian ini yang terdiri dari :

- a. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- b. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) dan *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang)
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. Bahan Hukum Sekunder

¹⁶ Zainudin Ali, *Opcit*, hal 106

Bahan Hukum Sekunder yaitu dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memberikan gambaran mengenai hal-hal apa saja yang akan dibahas dalam penelitian ini, dalam penelitian ini dibagi menjadi empat bab, dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HARTA PAILIT TANPA PENGUASAAN ASLI DOKUMEN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH PENJUAL

Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa penguasaan bukti kepemilikan hak atas tanah oleh kurator selaku penjual.

BAB III PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HARTA PAILIT YANG DILAKSANAKAN TANPA MENYERAHKAN SERTIPIKAT ASLI OLEH PENJUAL

Bab ini berisi tentang pembahasan terkait kepastian hukum bagi pemenang lelang guna melakukan peralihan hak atas tanah atas obyek lelang tanah yang dibeli melalui lelang eksekusi harta pailit yang dilaksanakan tanpa menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan hak atas tanah.

BAB IV PENUTUP

Pada bab terakhir berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban atas permasalahan yang dituliskan dalam rumusan masalah sedangkan saran memuat sebagai hasil perbaikan untuk penelitian lebih lanjut dari berbagai rangkaian bab sebelumnya diatas yang merupakan jawaban dari permasalahan yang di analisis oleh peneliti.